

JavaScript scheint in Ihrem Browser deaktiviert zu sein. Bitte aktivieren Sie JavaScript, um alle Vorteile unserer Webseite nutzen zu können.

Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, würden wir uns freuen, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen ohne JavaScript an info@123recht.net mitteilen.

Betriebskosten im Wohnraummietrecht

VON RECHTSANWALT FALK BRORSEN

Ratgeber - Mietrecht, Pachtrecht

Mehr zum Thema: [Mietrecht](#), [Pachtrecht](#), [Betriebskosten](#),
[Betriebskostenabrechnung](#), [Miete](#), [Nebenkosten](#)



Viele Mieter – insbesondere diejenigen der großen Immobiliengesellschaften und Wohnungsgenossenschaften – erhalten in diesen Tagen die Betriebskostenabrechnung ihrer Mietwohnung. Für einen Großteil der Mieter wirft das vom Vermieter vorgelegte Zahlenwerk Fragen auf: Muss ich – im Falle einer Nachzahlung – diese wirklich bezahlen? Darf mir der Vermieter bestimmte Betriebskostenpositionen berechnen? Darf mir der Vermieter überhaupt eine Rechnung stellen?

In der Tat stellt sich in der Praxis heraus, das über 50 % aller Betriebskostenabrechnungen Fehler aufweisen – größtenteils aufgrund mangelnder eigener Sachkenntnis des Vermieters.

Nachfolgend werden einige typische Fragestellungen aus dem großen Problemfeld „Betriebskostenabrechnung“ erläutert.

Fall 1: *Die Abrechnung des Vermieters enthält unter anderem Positionen wie „Verwaltungskosten“, „Instandhaltungsrücklage“ und „Kontoführungsgebühr“.*

Frage: Was sind eigentlich Betriebskosten? Darf mir der Vermieter alle Kosten berechnen, die ihm anfallen?

Antwort: Nach den gesetzlichen Definition sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Mietobjektes laufend entstehen. Hierzu gehören jedoch nicht Instandhaltungskosten oder Kosten, die durch die Verwaltung des Objektes entstehen.

123recht.net Tipp:

Mit dem interaktiven Muster von 123recht.net erstellen Sie Ihren befristeten Mietvertrag ganz einfach selbst. Beantworten Sie die einfachen Fragen und drucken Sie den unterschriftsreifen Vertrag aus.

[Jetzt Mietvertrag erstellen](#)

Fall 2: *Der Mieter erhält vom Vermieter eine Betriebskostenabrechnung. Im Mietvertrag steht nichts über die Leistung von Vorauszahlungen oder die Erstellung einer Abrechnung.*

Frage: Darf in jedem Mietverhältnis abgerechnet werden?

Antwort: Nein. Die Abrechnung über Betriebskosten setzt eine bestimmte mietvertragliche Vereinbarung voraus. Ist nur eine Pauschale statt einer Vorauszahlung vereinbart, darf nicht abgerechnet werden. Das gleiche gilt bei Vereinbarung einer so genannten Bruttomiete, d.h. es wird im Vertrag gar kein Betrag für Betriebskosten gesondert ausgewiesen.

Frage: Was ist mit den Kosten der Zentralheizung und Wasser. Diese hängen doch von meinem Verbrauch ab. Muss ich die auch nicht bezahlen, wenn eine Vorauszahlung nicht vereinbart ist?

Antwort: Für den Wasserverbrauch gilt das auch. Für die Kosten der Beheizung und der Wassererwärmung schreibt das Gesetz eine Pflicht zur Abrechnung vor, so dass eine anderslautende Vereinbarung im Mietvertrag unwirksam ist. Problematisch ist in diesen Fällen aber oft, wie der Vorauszahlungsbetrag ermittelt werden soll. Lässt sich dies nicht bestimmen, so ist es dem Vermieter aus rein praktischen Gründen nicht möglich, eine rechtmäßige Abrechnung zu erstellen.

Frage: Wenn eine Vorauszahlung vereinbart ist: Über welche Kosten darf der Vermieter abrechnen?

Antwort: Nur über Kostenarten, die laufend anfallen und die konkret im Mietvertrag genannt sind. Der häufig verwendete Begriff "sonstige Betriebskosten" reicht nicht aus.

Fall 3: Der Mieter erhält eine Abrechnung mit einer sehr hohen Nachzahlung, weil die Betriebskostenvorauszahlung vom Vermieter zu niedrig angesetzt worden ist.

Frage: Muss der Mieter eine Nachzahlung auch dann bezahlen, wenn der Vermieter - absichtlich oder unabsichtlich - bei Vertragsschluss zu niedrige Vorauszahlungen angegeben hat?

Antwort: Ja. Der [Bundesgerichtshof](#) hat kürzlich entschieden, dass dies an der Verpflichtung zur Nachzahlung nichts ändert. Nach der zuvor herrschenden Meinung in der Rechtsprechung brauchte der Mieter bei extrem zu niedrig angesetzten Vorauszahlungen nicht nachzuzahlen. Dies gilt nach dem Bundesgerichtshof nur noch dann, wenn der Mieter nachweisen kann, vorsätzlich getäuscht worden zu sein. Dieser Nachweis ist aber nahezu unmöglich.

Fall 4: Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskostenabrechnung läuft vom 01.01. bis 31.12. eines Jahres. Die Abrechnung für das Jahr 2002 erreicht den Mieter erst im Jahr 2004.

Frage: Muss der Mieter eine Nachzahlung für 2002 in diesem Fall noch bezahlen?

Antwort: Im Normalfall nicht, denn nach dem Gesetz gilt eine Abrechnungsfrist von 12 Monaten. Anderes gilt nur, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass er die Verspätung nicht verschuldet hat.

Frage: Wenn die Abrechnung mit einem Guthaben für den Mieter endet: Bekomme ich dieses bei verspäteter Abrechnung auch nicht ausgezahlt?

Antwort: Doch. Die Verspätung schließt nur eine Nachforderung für den Vermieter aus. Der Mieter kann sein Guthaben trotzdem fordern.

Fall 5: Der Mieter erhält eine Abrechnung, in der über Hausmeisterkosten abgerechnet wird. In dem Haus wird die Hausordnung von den Mietern erledigt. Über die Kosten der Gartenpflegefirma wird in einer gesonderten Position abgerechnet. Lediglich für Reparaturen und Zählerablesungen erscheint gelegentlich ein Beauftragter des Vermieters.

Frage: Darf der Vermieter solche Kosten gegenüber dem Mieter abrechnen?

Antwort: Nein. Reparaturen oder Verwaltungstätigkeiten, wie z.B. Zählerablesungen, gehören nicht zu den umlagefähigen Hausmeisterkosten. Erledigt der Hauswart solche Aufgaben, so sind die darauf entfallenden Kosten aus der Abrechnung herauszunehmen.

Rechtsanwalt Falk Brorsen, Göttingen
<http://www.goettingen-recht.de>

Diskutieren Sie diesen Artikel

Kommentar schreiben

Das könnte Sie auch interessieren

Mietrecht, Pachtrecht

Befristeter Kündigungsausschluss bleibt wirksam

123recht.net ist Rechtspartner von:



Top 5 in Mietrecht, Pachtrecht

[Kündigung - Rechte, Pflichten, Zeiten](#)

[Die Mietminderung](#)

[Der Kündigungsschutz des Mieters bei Eigenbedarf](#)

[Renovierung - Schönheitsreparaturen](#)

[Was tun bei Schimmelbefall?](#)

Andere Websites zum Thema

[Homepage von RA Brorsen](#)

Rechtsberatung auf 123recht.net - So einfach kann Recht sein. © 2018 QNC GmbH | [Impressum](#)

[Notfall? Jetzt Anwalt fragen.](#)